



**SURPMO**  
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO  
HRADEC KRÁLOVÉ



# ÚZEMNÍ PLÁN CHOLTICE

PARDUBICKÝ KRAJ  
ORP PŘELOUČ

## ZMĚNA Č. 2

ZÁŘÍ 2021

**Objednatel:** Městys Choltice  
Pardubický kraj

**Pořizovatel:** Úřad městyse Choltice  
Pardubický kraj

**Zhotovitel:** SURPMO, a.s., 110 00 Praha 1  
Opletalova 1626/36  
IČ 01807935

**Projektant – kolektiv zhotovitele:** Projektové středisko Hradec Králové  
500 03 Hradec Králové  
Třída ČSA 219

**Hlavní projektant**

**– odpovědný zástupce zhotovitele:** Ing. arch. Alena Koutová  
autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750

**Vedoucí Projektového střediska:** Ing. arch. Miroslav Baťa

<b>ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE</b> <b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který Změnu č. 2 vydal:	Zastupitelstvo městyse Choltice
Datum nabytí účinnosti Změny č. 2:	6. 10. 2021
Pořizovatel:	Úřad městyse Choltice
Oprávněná úřední osoba, funkce:	Mgr. Tomáš Bolek, starosta
Podpis a otisk úředního razítka	

## MĚSTYS CHOLTICE

---

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2021 ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE

Zastupitelstvo městyse Choltice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55b odst. 7 ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

**usnesením č. 3/6/2021 ze zasedání Zastupitelstva městyse Choltice  
konaného dne 20. 9. 2021**

#### **ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLTICE,**

kterou se mění Územní plán Choltice, vydaný jako opatření obecné povahy s účinností od 19.7.2013, ve znění Změny č. 1, vydané jako opatření obecné povahy s účinností od 26.11.2020.

**Změna č. 2 Územního plánu obsahuje:**

#### I. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále jen Změna č. 2)

I.1. Textová část ... společný svazek s částí II.1. elaborátu

I.2. Grafická část ... vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 2 se nezpracovává

#### II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

II.1. Textová část ... společný svazek s částí I.1. elaborátu

II.2. Grafická část ... vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 2 se nezpracovává

## I.1. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2

### OBSAH:

- I.1.a) Vymezení zastavěného území nemění se
- I.1.b) Základní koncepce rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot nemění se
- I.1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně nemění se
- I.1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití nemění se
- I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrana a havarijní plánování, obrana a bezpečnost státu 5
- I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 5
- I.1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nemění se
- I.1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona nemění se
- I.1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nemění se
- I.1.j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření nemění se
- I.1.k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nemění se
- I.1.l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části nemění se
- I.1.m) Údaje o počtu listů Změny č. 2 a počtu výkresů grafické části 6

**I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrana a havarijní plánování, obrana a bezpečnost státu**

## **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Změna č. 2 za slovním spojením „způsobem využití“ vypouští text „(W, NZ, NL a NSp) mimo ZÚ a zastavitelné plochy“ a nahrazuje ho textem „v celém území“.

## **OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Změna č. 2 za slovním spojením „způsobem využití“ vypouští text „(W, NZ, NL a NSp) mimo ZÚ a zastavitelné plochy“ a nahrazuje ho textem „v celém území“.

**I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Změna č. 2 v oddíle ploch SV, RI, RZ, OV, OS, OH, OX, VZ, VS, DS, DZ, TI, PV, ZV a ZO v odstavci Přípustné využití vkládá poslední odrážku „- protierozní a protipovodňová ochrana“.

Změna č. 2 v oddíle ploch SV v odstavci Přípustné využití v první odrážce za slovo „domech“ vkládá text „a stabilizovaných bytových domech,“ a vkládá třetí odrážku „- bydlení v bytových domech v ulici Okružní a v ploše Z7“ a v odstavci Podmínky prostorového uspořádání v druhé odrážce za slovní spojení „rozmezí výměry –“ vkládá číselné spojení „800 až 3 000 m<sup>2</sup>,“.

Změna č. 2 v oddíle ploch RI v odstavci Přípustné využití vkládá do první odrážky za slovo „služby)“ text „, kromě Zahrádkářské kolonie Třešňovka I a plochy Z19“ a v odstavci Podmínky prostorového uspořádání v druhé odrážce za slovním spojením „rozmezí výměry –“ vypouští zkratku „min“ a za číselným výrazem „500 m<sup>2</sup>“ nahrazuje znak „-“ spojkou „až“ a nahrazuje číslo „1 000“ číslem „3 000“.

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Změna č. 2 vkládá třetí a čtvrtou odrážku „- na pozemcích p.č. 20/5 a p.st.č. 199 v k.ú. Choltice se připouští výstavbu jednoho RD“ a „- na pozemku p.č. 139/1 v k.ú. Choltice se připouští výstavba jednoho RD“.

Změna č. 2 v páté odrážce za názvem „Na hlásku“ vkládá text „v k.ú. Choltice“ a na konec odrážky vkládá text „s výškovou regulací zástavby do max. 9 m, na pozemcích tvořících západní hranici (u komunikace p.č. 949/1 a 2146 v k.ú. Choltice) s výškovou regulací zástavby do max. 6 m“.

## **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Změna č. 2 v prvním odstavci vypouští text „krajinného rázu oblasti Východočeská tabule: Chrudim – Vysoké Mýto a Českomoravská vrchovina – Železné hory s krajinným celkem Železné hory“ a nahrazuje ho textem „krajiny 02 Chrudimsko – Vysokomýtsko a 13 Železné Hory“.

Změna č. 2 v druhém odstavci za slovním spojením „využití se“ vypouští slovo „dále“ a vkládá druhou odrážku „respektovat charakter a strukturu venkovské zástavby – střechy sedlové či stanové se sklonem 30° až 45° na všechny strany nebo valbové a polovalbové se sklonem 25° až 45° na obě strany, kromě plochy Z2 (SV), kde se připouští libovolné zastřešení,“.

### **I.1.m) Údaje o počtu listů Změny č. 2 a počtu výkresů grafické části**

Textová část Změny č. 2 obsahuje celkem 3 listy oboustranně tištěného textu.

Grafická část Změny č. 2 se vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu nezpracovává.

## II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

### OBSAH

II.1.a) Postup při pořízení Změny č. 2 (zpracováno pořizovatelem)	8
II.1.b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
II.1.c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	9
II.1.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
II.1.e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
II.1.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracováno pořizovatelem)	10
II.1.g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu zkráceným postupem	12
II.1.h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
II.1.i) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	12
II.1.j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	12
II.1.k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
II.1.l) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	13
II.1.m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	14
II.1.n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
II.1.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	14
II.1.p) Text územního plánu s vyznačením změn	14
II.1.q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění (zpracováno pořizovatelem)	33
II.1.r) Vyhodnocení připomínek (zpracováno pořizovatelem)	35
Seznam zkratk a symbolů	36
Poučení	37

## **II.1.a) Postup při pořízení Změny č. 2 (zpracováno pořizovatelem)**

Zastupitelstvo městyse Choltice rozhodlo o pořízení Změny č. 2 usnesením č. 6/4/2020 ze dne 22.6.2020 a usnesením č. 7/4/2020 ze dne 22.6.2020 schválilo určeným zastupitelem Ing. Miroslava Horáka.

Úřad městyse Choltice (dále jen „pořizovatel“) dle ust. § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) zpracoval dne 26.10.2020 v souladu s ust. § 55a odst. 3 dle ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona Návrh na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice z vlastního podnětu Městyse Choltice, ke kterému zajistil stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství značky 84567/2020/OŽPZ/Pe ze dne 19.11.2020 a Krajského úřadu Pardubického kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství – Oddělení integrované prevence č.j. KrÚ 82757/2020/OŽPZ/PP ze dne 18.11.2020 ve smyslu ust. § 55a odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel následně podle § 46 odst. 2 stavebního zákona posoudil Návrh na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice a vydal dne 27.11.2020 stanovisko pořizovatele se závěrem, že tento návrh je možné prověřit v rámci procesu pořízení Změny č. 2, a to zkráceným způsobem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Zastupitelstvo městyse Choltice rozhodlo o pořízení Změny č. 2 zkráceným způsobem a o jejím obsahu usnesením č. 5/8/2020 ze dne 7.12.2020.

Pořizovatel dne 9.12.2020 vyzval zhotovitele ke zpracování návrhu Změny č. 2.

Pořizovatel v únoru 2021 obdržel dokumentaci Změny č. 2 pro veřejné projednání, které po prověření její správnosti a úplnosti oznámil a na jednání jednotlivě přizval dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Dokumentaci Změny č. 2 pro veřejné projednání zároveň doručil KÚ Pk. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 7.4.2021 v zasedací místnosti Úřadu městyse Choltice. Po uplynutí příslušných lhůt ve spolupráci s určeným zastupitelem veřejné projednání vyhodnotil a přezkoumal soulad Změny č. 2 dle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Zpracoval Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, který rozeslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Oddělení územního plánování Odboru rozvoje KÚ Pk vydalo dne 15.7.2021 stanovisko č.j. KrÚ 55902/2021, ve kterém konstatuje, že neshledal nedostatky z hlediska souladu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. K Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek se vyjádřilo pouze Oddělení územního plánování Odboru rozvoje KÚ Pk stanoviskem č.j. KrÚ 64207/2021 ze dne 23.8.2021, ve kterém konstatuje, že neuplatňuje připomínky z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Pořizovatel na základě uvedených skutečností 13.9.2021 vydal pokyn zhotoviteli k provedení úpravy dokumentace Změny č. 2 pro vydání a ke zpracování Úplného znění Územního plánu Choltice po Změně č. 2. Upravenou Změnu č. 2 předložil k vydání ve smyslu ustanovení § 55b odst. 7 ve spojení s § 54 stavebního zákona.



## **II.1.b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Z celostátního nástroje územního plánování – PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 nevyplývají žádné nové úkoly nebo požadavky, které by měly být ve Změně č. 2 řešeny, vyjma příspěví k naplňování jednotlivých republikových priorit územního plánování.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro řešení Změny č. 2 požadavky, které by nebyly naplňovány již v dosavadním účinném ÚP.

**Závěr: Změna č. 2 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5.**

### ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE

Území městyse Choltice je součástí území řešeného v ZÚR Pk, ve znění Aktualizace č. 3.

Na území městyse Choltice je vymezen krajinný typ krajiny lesozemědělské v krajině 13 Železné hory (část Ledec) a krajinný typ krajiny zemědělské a lesozemědělské v krajině 02 Chrudimsko – Vysokomýtsko (zbývající území).

Z krajských priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro řešení Změny č. 2 požadavky, které by nebyly naplňovány již v dosavadním účinném ÚP.

Z úkolů územního plánování obsažených v ostatních kapitolách ZÚR Pk nevyplývají pro řešení Změny č. 2 požadavky, které by nebyly respektovány již v dosavadním účinném ÚP, a to včetně úkolů pro územní plánování a zásad pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajiny, stanovených v Aktualizaci č. 3.

**Závěr: Změna č. 2 je v souladu se ZÚR Pk, ve znění Aktualizace č. 3.**

## **II.1.c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Předmět řešení Změny č. 2 nemá vliv na řešení z hlediska širších vztahů v území. Přeshraniční záměry či záměry, které by měly přeshraniční vliv, Změna č. 2 neobsahuje.

## **II.1.d) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Řešení Změny č. 2 napomáhá vytvářet územní předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (§ 18 stavebního zákona). Tím přispívá k dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zohlednění jeho společenského a hospodářského potenciálu a respektování jeho hodnot.

Při naplňování cílů územního plánování je postupováno přiměřeně dle úkolů územního plánování (§ 19 stavebního zákona), uvedených především v odst. (1) tohoto ustanovení pod písmeny b) až g) a j) až o) – je upřesněna koncepce rozvoje území. Ostatní úkoly se v rámci Změny č. 2 neuplatňují.

Změna č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 18 a 19 stavebního zákona. Její postupné naplňování negativně neovlivní přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, naopak posílí civilizační hodnoty zpřesněním podmínek v ZÚ, především podmínek prostorového uspořádání. Urbanistické, architektonické a archeologické hodnoty, které byly podkladem pro řešení účinného ÚP, nejsou měněny.

### **II.1.e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 2 obsahuje náležitosti požadované ve schváleném Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice, který byl schválen Zastupitelstvem městyse Choltice usnesením č. 5/8/2020 ze dne 7.12.2020 na základě příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a v souladu s nimi.

Je členěna na vlastní řešení Změny č. 2 (textové) a její Odůvodnění (textové) s tím, že jak řešení Změny č. 2, tak její Odůvodnění je vypracováno dle aktuální právní úpravy v oblasti územního plánování – příslušné odstavce částí I. a II. Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., správního řádu a stavebního zákona.

Řešení Změny č. 2 respektuje příslušná ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dalších prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu.

Veškeré kroky v pořizování Změny č. 2 byly realizovány v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, viz kap. II.1.a) „Postup při pořízení Změny č. 2“.

Lze konstatovat, že Změna č. 2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, v platném znění.

### **II.1.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracováno pořizovatelem)**

#### **VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Řešení Změny č. 2 je v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů na ochranu veřejných zájmů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

## **VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **Stanoviska uplatněná v rámci veřejného projednání:**

**Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státní odborného dozoru**, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, stanovisko sp. zn. 109908/2021-1150-OÚZ-BR ze dne 24. 3. 2021 – **Příloha č. 1\***

Vyhodnocení:

*Souhlasné stanovisko.*

**Ministerstvo průmyslu a obchodu**, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, stanovisko zn. MPO 251390/2021 ze dne 4. 3. 2021 – **Příloha č. 2\***

Vyhodnocení:

*Souhlasné stanovisko.*

**Ministerstvo životního prostředí ČR**, Odbor výkonu státní správy VI, Resslova 1229/2A, 500 02 Hradec Králové, stanovisko č.j. MZP/2021/550/326-Hd ze dne 18. 3. 2021 – **Příloha č. 3\***

Vyhodnocení:

*Bez požadavků na řešení Změny č. 2.*

**Krajský úřad Pardubického kraje**, Odbor životního prostředí a zemědělství, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice, stanovisko č.j. KrÚ 29127/2021/OŽPZ ze dne 7. 4. 2021 – **Příloha č. 4\***

Vyhodnocení:

*Orgán ochrany ovzduší bez požadavků na řešení Změny č. 2.*

*Orgán ochrany přírody bez připomínek k řešení Změny č. 2.*

*Orgán ochrany ZPF bez připomínek k řešení Změny č. 2.*

*Orgán státní správy lesů bez připomínek k řešení Změny č. 2.*

**Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích**, Mezi Mosty 1793, 530 03 Pardubice, stanovisko č.j. KHSPA 3855/2021/HOK-Pce ze dne 19. 3. 2021 – **Příloha č. 5\***

Vyhodnocení:

*Souhlasné stanovisko.*

**Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje**, územní odbor Pardubice, Teplého 1526, 530 02 Pardubice, stanovisko č.j. HSPA-279-7/2021 ze dne 12. 4. 2021 – **Příloha č. 6\***

Vyhodnocení:

*Souhlasné stanovisko.*

**Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého a Pardubického**, Wonkova 1142/1, 500 02 Hradec Králové, stanovisko značky SBS 09025/2021/OBÚ-09/1 ze dne 9. 3. 2021 – **Příloha č. 7\***

Vyhodnocení:

*Bez připomínek k řešení Změny č. 2.*

**Státní pozemkový úřad**, Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 231, 530 02 Pardubice, stanovisko značky SPU 079775/2021/144/BI ze dne 16. 3. 2021 – **Příloha č. 8\***

Vyhodnocení:

Požadavek respektování a dodržení stanoveného a schváleného obsahu plánu společných zařízení KoPÚ v k.ú. Choltice byl akceptován již v rámci Změny č. 1.

**Krajský úřad Pardubického kraje**, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice, stanovisko č.j. KrÚ 55902/2021 ze dne 15. 7. 2021 – **Příloha č. 9\***

Vyhodnocení:

Bez požadavků na řešení Změny č. 2.

**Stanoviska uplatněná k návrhu rozhodnutí o námitkách:**

**Krajský úřad Pardubického kraje**, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice, stanovisko č.j. KrÚ 64207/2021 ze dne 23. 8. 2021 – **Příloha č. 10\***

Vyhodnocení:

Bez připomínek k návrhu.

Vysvětlivky:

- \* uvedené přílohy jsou uloženy ve spisové složce Pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice u pořizovatele – Úřadu městyse Choltice

**II.1.g) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu zkráceným postupem**

Zpracování Změny č. 2 vychází z Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice schváleného Zastupitelstvem městyse Choltice usnesením č. 5/8/2020 ze dne 7.12.2020. Jeho požadavky jsou relevantně předmětu Změny č. 2 splněny – viz příslušné kapitoly tohoto Odůvodnění, především kap. II.1.j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

**II.1.h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Z dosavadního průběhu procesu pořízení Změny č. 2 záležitosti tohoto charakteru nevyplývaly.

**II.1.i) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Z Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice požadavky tohoto charakteru nevyplývaly.

**II.1.j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Řešení Změny č. 2 je v souladu se schváleným Zadáním invariantní.

Požadavky městyse vyplývají především ze zájmu na zachování venkovského charakteru krajiny a struktury zástavby pro budoucí generace, byly tedy zpřesněny podmínky prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu a stanovena všeobecná kritéria pro novou výstavbu v celém k.ú. Choltice.

Změna č. 2 řeší tyto základní úkoly:

- V koncepci uspořádání krajiny je v podkapitolách PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ a OCHRANA PŘED POVODNĚMI je upřesněno přípustění opatření těchto charakterů v plochách s rozdílným způsobem využití v celém území v souladu s aktuálním zněním § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – se po prověření doplňuje v plochách SV v Hlavním využití upřesněním bydlení ve stabilizovaných bytových domech a v Přípustném využití zpřesněním bydlení v bytových domech v ulici Okružní a v ploše Z7 a stanovením rozmezí výměry pro všechny plochy SV a plochy RI. V plochách RI došlo ke zkonkretizování Přípustného využití týkající se Zahrádkářské kolonie Třešňovky I a plochy Z19, a to vždy s ohledem na základní požadavek zachování současného charakteru a struktury zástavby příslušných částí sídla Choltice.

V podmínkách pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití jsou doplněny podmínky na pozemcích p.č. 20/5 a st.p.č. 199 v k.ú. Choltice a je zpřesněna výšková regulace v lokalitě „Na hlásku“ a u komunikace na p.č. 949/1 a p.č. 2146 v k.ú. Choltice.

Mezi základní podmínky ochrany krajinného rázu je doplněna podmínka respektování charakteru a struktury venkovské zástavby s konkrétním upřesněním požadavků sklonu a typu zastřešení.

S ohledem na výše uvedené umožňuje řešení Změny č. 2 dodržení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, včetně požární ochrany, ochrany obyvatelstva a obrany státu, a to při současném respektování limitů využití území. Řešení Změny č. 2 neovlivňuje problematiku ochrany ovzduší, řešenou již v účinném ÚP.

Městys nemá žádné požadavky na vymezení nových ploch pro potřeby uvedené pod písm. a) až i) v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb, které jsou řešeny v účinném ÚP.

#### **II.1.k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

V rámci projednání Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na ŽP (č.j. KrÚ 82757/2020/OŽPZ/PP ze dne 18.11.2020) a byl vyloučen jeho významný negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. V Návrhu na pořízení Změny č. 2 Územního plánu Choltice proto nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, které proto není zpracováno.

#### **II.1.l) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5**

Neuplatňuje se z důvodu uvedeného v kapitole II.1.k).

**II.1.m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Neuplatňuje se z důvodu uvedeného v kapitole II.1.k).

**II.1.n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Předmětem zpracování Změny č. 2 není vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, není proto provedeno ani toto vyhodnocení. Přesto lze konstatovat, že ZÚ je využíváno účelně v souladu s účinným ÚP a potřeba vymezení zastavitelných ploch je v něm uspokojena.

**II.1.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

S ohledem na skutečnost, že nejsou vymezovány nové plochy změn, nevyvolává navrhované řešení Změny č. 2 žádné důsledky ani na ZPF ani na PUPFL.

**I.1.p) Text územního plánu s vyznačením změn**

**I.1.a) Vymezení zastavěného území**

ÚP Choltice vymezuje hranice ZÚ jednotlivých částí sídel Choltice, Ledec a Podhorky dle stavu ke dni 18.4.2019.

ZÚ je vymezeno ve výkresech grafické části ÚP:

I.2.a. Výkres základního členění území 1 : 5 000,

I.2.b. Hlavní výkres 1 : 5 000.

**I.1.b) Základní koncepce rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

ÚP vytváří územně technické podmínky pro:

- *udržitelný rozvoj městyse (rozvojové plochy vymezené v Cholticích budou sloužit pro doplnění, zkvalitnění a rozvoj především v oblasti bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně, Ledec a Podhorky jsou stabilizované) a pro ochranu a rozvoj civilizačních hodnot území,*
- *ochranu kulturního dědictví,*
- *možnosti rekreačního využití přírodního a kulturně historického potenciálu řešeného území s cílem posílení prostupnosti krajiny,*
- *zachování krajinného rázu, ochranu stávajících přírodních hodnot v území a pro posilování ekologické stability území,*
- *ochranu a rozvoj sídelní zeleně.*

Respektováním stanovené urbanistické koncepce bude stabilizován a podpořen současný význam a funkce městyse Choltice ve struktuře osídlení kraje.

**I.1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

**URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Historicky vzniklá urbanistická kompozice městyse bude zachována a dále rozvíjena zejména funkcemi bydlení (v rámci ploch smíšených obytných – venkovských), občanského vybavení a rekreace, výroby a skladování (v rámci ploch zemědělské výroby a ploch smíšených výrobních) při respektování všech hodnot v území.

Stabilizované plochy smíšené obytné – venkovské jsou rozvíjeny novými plochami, které doplňují ZÚ nebo na něj bezprostředně navazují (včetně územní rezervy). Plochy staveb pro rodinnou rekreaci jsou samostatně vymezeny a doplňovány o plochy nové včetně ploch vzniklých formou přestavby.

Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura, tělovýchovná a sportovní zařízení, hřbitov) jsou stabilizované. Předpokládá se rozvoj jak veřejné infrastruktury, tak i tělovýchovných a sportovních zařízení. Nově se vymezuje plocha občanského vybavení se specifickým využitím.

Plochy areálů stávající zemědělské výroby a i ostatních výrobních i nevýrobních podnikatelských subjektů, které jsou součástí smíšených výrobních ploch, smíšených obytných – venkovských ploch a ploch občanského vybavení, jsou stabilizované. Navrhované jsou plochy pro rozvoj výroby – smíšené výrobní a plochy pro rozvoj občanského vybavení.

Pro rozsáhlé zastavitelné plochy významně ovlivňující rozvoj městyse, resp. jeho urbanistickou koncepci, je podmínkou pro rozhodování v nich prověření změn jejich využití územní studií.

Systém sídelní zeleně tvoří kvalitní plochy stávající vzrostlé zeleně zastoupené v rámci všech ploch. Samostatně vymezené plochy veřejné zeleně (v rámci ploch veřejných prostranství) a zeleně ochranné a izolační jsou stabilizované a dále se doplňují.

Celkovou urbanistickou koncepci dotváří dopravní a technická infrastruktura, která je rovněž doplňována s cílem uspokojení zájmů v území a zabezpečení udržitelného rozvoje území. ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury nadmístního významu Z1-CT-E15a.

Plochy územních rezerv jsou navrženy pro prověření budoucího využití v oblasti bydlení (plochy smíšené obytné – venkovské).

Plochy přestavby jsou vymezeny pro plochy smíšené obytné – venkovské, rekreace a smíšené výrobní.

**VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití (vše v k.ú. Choltice):

**Plochy smíšené obytné** – venkovské (SV): Z1 až Z18, Z1-Z1, Z1-Z2

**Plochy rekreace** – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI): Z19, Z1-Z4

**Plochy občanského vybavení** – veřejná infrastruktura (OV): Z20

**Plochy občanského vybavení** – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS): Z21

**Plochy občanského vybavení** – se specifickým využitím (OX): Z22

**Plochy smíšené výrobní** (VS): Z24 až Z28

**Plochy dopravní infrastruktury** – silniční (DS): Z29, Z32, Z33 (parkoviště), Z35

**Plochy veřejných prostranství** – veřejná prostranství (PV): Z36

**Plochy veřejných prostranství** – veřejná zeleň (ZV): Z37, Z38, Z1-Z3

**Plochy zeleně** – ochranná a izolační (ZO): Z39, Z40b, Z41 až Z44

## **VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**

---

ÚP vymezuje následující plochy přestavby s rozdílným způsobem využití (vše v k.ú. Choltice):

**Plochy smíšené obytné** – venkovské (SV): P1, P2, Z1-P1

**Plochy rekreace** – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI): P3, P4, P7

**Plochy smíšené výrobní** (VS): P6

## **VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

ÚP respektuje a chrání stabilizované plochy sídelní zeleně reprezentované plochami zeleně veřejné a zeleně ochranné a izolační a doplňuje je o nově vymezené plochy Z37, Z38, Z1-Z3 (ZV) a Z39, Z40b, Z41 až Z44 (ZO).

**I.1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití**

## **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

---

### **SILNIČNÍ DOPRAVA**

#### **Silniční síť**

Choltice leží mimo významné dopravní tahy a jsou dopravně vázány na silnici II/342 Valy – Heřmanův Městec. Vlastní dopravní obsluha městyse je vázána na síť silnic III. třídy, která je stabilizovaná.



### **Síť místních a ostatních veřejných komunikací**

Síť ostatních komunikací je stabilizovaná a ÚP doplněna. Jsou vymezeny tři nové plochy dopravní infrastruktury – silniční (Z29, Z32, Z35) pro zpřístupnění nových zastavitelných ploch a ploch přestavby.

### **Odstavná a parkovací stání**

Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Stávající plochy parkovišť jsou stabilizované a budou respektovány. Nová plocha se vymezuje u hřbitova (Z33).

### **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Vedení železniční tratě je v území stabilizováno a bude i nadále respektováno.

### **OSTATNÍ DRUHY DOPRAVY**

V území jsou stávající značené cyklotrasy stabilizovány, stejně tak i pěší turistické trasy.

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

---

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Choltice budou i nadále zásobovány pitnou vodou ze skupinového vodovodu Pardubice a skupinového vodovodu Přelouč – Chvaletice. Vodovodní síť je respektována. Zastavěné území a zastavitelné plochy budou zásobovány pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě a jejího rozšíření. Část Podhorky je v současné době, a bude i do budoucna, zásobována pitnou vodou individuálně. V části Ledec bude zajištěno zvýšení tlaku ve vodovodní síti realizací ATS.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno dovozem ze zdrojů skupinového vodovodu Pardubice – Přelouč v cisternách, v případě potřeby dovozem balené vody. U nemovitostí vlastnicích studny bude voda z nich použita jako užitková.

Zabezpečení zastavitelných ploch požární vodou bude zajištěno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků a ploch stejně, jako tomu je nyní a bude i nadále u ploch stabilizovaných.

V koncepci ÚP je uvažováno s napojením Jedousova z vodovodní sítě Choltic.

ÚP připouští rozvoj tohoto systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech odběrných míst.

### **ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADNÍCH VOD**

Choltice mají vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je zakončena centrální ČOV s vyústěním vyčištěných odpadních vod do Strouhy (Zlatotoku). Kanalizační síť včetně ČOV je stabilizovaná a bude respektována včetně rozšíření celého kanalizačního systému. Části Ledec a Podhorky zneškodňují odpadní vody individuálně v bezodtokých jímkách a septicích, což bude zachováno i nadále.

ÚP připouští realizaci kanalizačního systému včetně ČOV v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem napojení většiny zdrojů odpadních vod.

## **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Zásobování el. energií zůstane i nadále nezměněno, tj. systémem 35 kV z vedení VN 813. Navrhovaný rozvoj řešeného území si vyžádá realizaci el. stanic pro transformaci VN/NN v návaznosti na rozvoj území. U stávajících el. stanic bude dle potřeby zvýšen transformační výkon.

ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury nadmístního významu Z1-CT-E15a pro dvojitě elektrické vedení 400 kV Týnec – Krasíkov.

ÚP připouští rozvoj tohoto systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech odběrných míst.

## **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Současná vedení VTL a STL plynovodu jsou stabilizovaná a budou respektována, včetně rozšíření STL plynovodu.

ÚP připouští rozvoj plynofikace v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech zájemců o napojení.

## **TELEKOMUNIKACE**

ÚP respektuje současný telekomunikační systém.

ÚP připouští rozvoj tohoto systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem připojení všech uživatelů.

## **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Dosavadní systém nakládání s odpady (včetně separace) bude zachován a zkvalitňován. Plochy změn budou do tohoto systému zapojeny.

ÚP připouští rozvoj tohoto systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem soustavného zkvalitňování životního prostředí.

## **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Stabilizované plochy občanského vybavení využívané pro veřejnou infrastrukturu, tělovýchovná a sportovní zařízení a hřbitov jsou respektovány.

ÚP vymezuje plochy pro další rozvoj občanského vybavení v oblasti veřejné infrastruktury (Z20 – rozhledna), v oblasti tělovýchovných a sportovních zařízení (Z21 – hřiště) a dále vymezuje plochu občanského vybavení se specifickým využitím (Z22).

Rozvoj občanského vybavení je možný jak ve stabilizovaných plochách tohoto charakteru, tak v rámci ploch smíšených obytných venkovských, případně v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Všechny stabilizované prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, vymezené platnou legislativou, jsou samostatně vymezeny jako plochy veřejných prostranství – veřejné prostranství a plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně a jsou rovněž součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v zastavěném území, kromě ploch smíšených výrobních.

Jejich rozšíření je navrhováno v rámci vymezených zastavitelných ploch, kromě ploch smíšených výrobních a samostatně v plochách veřejných prostranství – veřejná prostranství (Z36) a plochách veřejných prostranství – veřejná zeleň (Z37, Z38, Z1-Z3).

**V této kapitole výše vymezené plochy budou využívány v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole I.1.f) tohoto ÚP.**

**I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrana a havarijní plánování, obrana a bezpečnost státu**

### **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

ÚP v území mimo ZÚ a zastavitelných ploch vymezuje následující typy ploch s rozdílným způsobem využití v krajině, a to jak ploch stabilizovaných, tak ploch změn v krajině:

#### **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

ÚP respektuje současnou síť vodních toků a stávající vodní plochy. Nové plochy se nevymezují.

#### **Plochy zemědělské (NZ)**

ÚP považuje plochy ZPF a jejich strukturu za stabilizovanou. Výjimečně se vynětí ze ZPF povoluje jen na zastavitelných plochách, pro realizaci ÚSES nebo pro protipovodňová a protierozní opatření v souladu s pozemkovými úpravami. Nové plochy se nevymezují.

#### **Plochy lesní (NL)**

ÚP považuje plochy za stabilizované a důsledně chrání PUPFL. Odnětí připouští jen pro plochy Z21 a Z1-Z4 a část plochy Z35. Nové plochy se nevymezují.

#### **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)**

ÚP respektuje a chrání rozptýlenou krajinnou zeleň, především na plochách ostatní neplodné půdy. Nově se vymezují plochy K1 až K3 v k.ú. Choltice.

#### **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a kulturně historické (NSpk)**

ÚP respektuje a chrání kompozici zámeckého parku a doplňuje ji plochou K4 v k.ú. Choltice.

#### **Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)**

ÚP považuje plochu za stabilizovanou a respektuje ji. Nové plochy se nevymezují.

**Tyto typy ploch budou využívány v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole I.1.f) tohoto ÚP.**

### **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Prvky ÚSES – regionální biocentrum 919 „Ledecká obora“, regionální biokoridor RK 1330, místní biocentra MC1 až MC5, místní biokoridory MK1 až MK4 jsou upřesněny a jsou nezastavitelné. Na těchto plochách a v jejich blízkosti je nutné vyloučit činnosti, které by mohly vést k trvalému ochuzení druhové bohatosti, ke snížení ekologické stability a narušení funkčnosti.

Prvky ÚSES byly zpřesněny na hranice parcel nebo jejich lomové body.

Při výsadbě a obnově prvků ÚSES používat výhradně původní druhy rostlin odpovídající stanovištním podmínkám.

## **PROSTUPNOST KRAJINY**

---

### **Dopravní prostupnost**

Pro účel dopravní prostupnosti bude nadále využívána železniční trať a zejména síť silnic III. třídy a ostatních komunikací, a to pro dopravu nemotorovou – pěší a cyklo, kterou je třeba akceptovat a nadále rozvíjet.

### **Biologická prostupnost**

Biologická prostupnost území je mírně omezená. Zlepšování prostupnosti bude zajištěno především postupným dotvářením plné funkčnosti všech prvků ÚSES a pravidelnou péčí o ně, doplňováním rozptýlené krajinné zeleně a zlepšováním migračních podmínek v tocích.

## **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

---

ÚP připouští opatření tohoto charakteru v plochách s rozdílným způsobem využití ~~(W, NZ, NL a NSp)~~ mimo ZÚ a zastavitelné plochy v celém území.

## **OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

---

ÚP připouští opatření tohoto charakteru v plochách s rozdílným způsobem využití ~~(W, NZ a NSp)~~ mimo ZÚ a zastavitelné plochy v celém území.

## **REKREACE**

---

Stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci je možno považovat za stabilizované. Pro rozvoj této funkce se vymezují jak plochy přestavby (P3, P4 a P7), tak i zastavitelné plochy (Z19, Z1-Z4).

## **DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

---

Plocha těžby nerostů (nezastavitelná) je stabilizovaná.

## **CIVILNÍ OCHRANA A HAVARIJNÍ PLÁNOVÁNÍ, OBRANA A BEZPEČNOST STÁTU**

---

ÚP respektuje současný stabilizovaný systém civilní ochrany obyvatelstva a havarijního plánování, stejně jako zájmy obrany a bezpečnosti státu.

**I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

ÚP respektuje současné členění území na stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití pokrývající celé území, které dotváří vymezením ploch změn (zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině) a ploch územních rezerv.

ÚP vymezuje tyto základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné – venkovské (SV),
- plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI),
- plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ),
- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV),
- plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),
- plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH),
- plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX),
- plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ),
- plochy smíšené výrobní (VS),
- plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS),
- plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ),
- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI),
- plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV),
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV),
- plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO),
- plochy vodní a vodohospodářské (W),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy lesní (NL),
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp),
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a kulturně historické (NSpk),
- plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT).

Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (v ploše není navržena změna využití),
- plochy změn (návrhové – kde je navržena budoucí změna využití – Z = zastavitelná plocha, – P = plocha přestavby, – K = plocha změny v krajině),
- plochy územních rezerv (kde je navržena ochrana pro možný budoucí způsob využití – R).

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

V tomto ÚP se rozumí:

**hlavním využitím** převažující účel využití plochy, tedy účel plošně zahrnující více než 50 % rozlohy vymezené plochy, jehož realizaci ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky,

**chovatelstvím a pěstitelstvím** chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů a pěstování rostlin, které nejsou provozované jako podnikatelské činnosti a jejichž negativní vlivy neovlivní pozemky sousední,

**nemotorovou dopravou** všechny druhy dopravy nevyužívající motorový pohon – tedy doprava pěší, cyklistická, lyžařská a hipodopra, včetně bezmotorové dopravy vodní,

**obchodním prodejem** prodej zboží v maloobchodním zařízení zahrnujícím prodejní plochy zastřešené i nezastřešené, včetně souvisejících administrativních a technických provozů (kanceláře, šatny, sklady, komunikace apod.),

**podmínečně přípustným využitím** takový účel využití plochy, jehož realizaci ÚP podmiňuje splněním specifické podmínky,

**podmínkami prostorového uspořádání**

- **výšková regulace zástavby** = rozdíl nadmořských výšek nejvyššího bodu stavby a nejnižší položeného místa průniku jejich konstrukcí úrovní rostlého (neupraveného) terénu udaný v m nebo vztah k výškové hladině okolní či stabilizované zástavby,

- **rozmezí výměry** = nejmenší a největší přípustná rozloha části ZÚ, zastavitelné plochy či plochy přestavby, určené pro vymezení stavebního pozemku jedné stavby hlavní a staveb vedlejších a s ním souvisejících dalších pozemků (např. zahrad a předzahradek) zpravidla pod společným oplocením,

- **intenzita využití** = největší přípustný podíl rozlohy budoucí „zastavěné plochy pozemku“ na rozloze části zastavitelné plochy či plochy přestavby, určené pro vymezení stavebního pozemku a s ním souvisejících dalších pozemků (např. zahrad a předzahradek) zpravidla pod společným oplocením, udaný v %,

**přípustným využitím** takový účel využití plochy, jehož realizaci ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky,

**rekreací – cestovním ruchem** aktivní či pasivní trávení volného času směřující k obnově těla nebo mysli, pobyty turistů v území vyvolané jeho poznáváním nebo rekreací či prací v něm, včetně činností s nimi souvisejícími či jimi vyvolanými,

**službami** (bez přívlastku „sociální“ či „zdravotní“) hospodářské činnosti uspokojující určitou individuální potřebu, hrazené ze soukromých zdrojů, jejichž výsledkem je užitečný efekt v případě služeb nevýrobního charakteru či výrobek v případě služeb výrobního charakteru,

**stabilizovaným** (objektem) rodinný dům, bytový dům či jiná stavba, která byla zapsána do KN před datem vymezení hranice ZÚ tímto ÚP,

**stavbou hlavní** stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb,

**vedlejší stavbou** stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní,

**zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela jedné stavby hlavní a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

**zastavěnou plochou pozemku** součet všech zastavěných ploch jedné stavby hlavní a staveb vedlejších, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami

vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny,

**zelení** zatravněné plochy, keře a stromy v celém území, kromě pozemků zemědělsky nebo lesnický obhospodařovaných,

**zelení veřejnou** zeleň sídelní na pozemcích přístupných veřejnosti,

**zelení ochrannou a izolační** zeleň sídelní určená ke snížení či eliminaci negativních vlivů (hlučnost, prašnost, zápach) využití provozovaného na pozemku na využití provozované na pozemcích okolních; může plnit i funkci pohledové bariéry,

**způsobem využití nesouvisejícím** s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, takový účel využití, který není hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím vyvolán nebo nepodmiňuje jeho realizaci nebo plnohodnotnou existenci (vyvolané jsou převážně přeložky inženýrských sítí, podmiňující jsou převážně nezbytná dopravní a technická infrastruktura),

## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky:

### **Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech a stabilizovaných bytových domech,
- rodinná rekreace,
- bydlení v bytových domech v ulici Okružní a v ploše Z7,
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby) nerušící hlavní využití,
- chovatelství a pěstitelství,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- veřejná prostranství,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- chráněné venkovní prostory či chráněné venkovní nebo vnitřní prostory staveb v plochách Z1-Z1 (SV) a Z1-Z2 (SV) za podmínky, že v nich bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu na ploše DS.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 40 %,
- rozmezí výměry – 800 až 3 000 m<sup>2</sup>, v ploše Z1-Z1 1 300 m<sup>2</sup> až 1 800 m<sup>2</sup>,
- výšková regulace zástavby – max. 10,5 m.

### **Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**

Hlavní využití:

- rodinná rekreace.

**Přípustné využití:**

- občanské vybavení (ubytování, stravování, tělovýchova a sport, služby), kromě Zahrádkářské kolonie Třešňovka I a plochy Z19,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- intenzita využití – max. 25 %,
- rozmezí výměry – ~~min.~~ 500 m<sup>2</sup> – až 1 000 000 m<sup>2</sup>; ve vymezených zastavitelných plochách menší rozlohy se připouští nejvýše 1 stavba hlavní,
- výšková regulace zástavby – max. 7 m.

**Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)**

**Hlavní využití:**

- rekreace v zahrádkových osadách.

**Přípustné využití:**

- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- intenzita využití – max. 20 %,
- výšková regulace zástavby – max. 5 m.

**Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**

**Hlavní využití:**

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva a veřejná správa).

**Přípustné využití:**

- občanské vybavení (obchodní prodej, ubytování, stravování, služby),
- občanské vybavení (tělovýchova a sport),
- bydlení v rámci staveb hlavního využití,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- veřejná prostranství,
- protierozní a protipovodňová ochrana.

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.



*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- intenzita využití – max. 60 %,
- výšková regulace zástavby – zachovat současnou hladinu; v ploše Z20 max. 10 m.

### **Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**

*Hlavní využití:*

- občanské vybavení (tělovýchova a sport).

*Přípustné využití:*

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, zdravotní služby, kultura, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby),
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- veřejná prostranství,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- intenzita využití – max. 20 %,
- výšková regulace zástavby – max. 9 m.

### **Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)**

*Hlavní využití:*

- občanské vybavení (veřejné pohřebiště).

*Přípustné využití:*

- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- veřejná prostranství,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- nejsou stanoveny.

### **Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX)**

*Hlavní využití:*

- občanské vybavení se specifickým využitím ve vazbě na kulturně historické hodnoty (zámecká zahrada).

*Přípustné využití:*

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, kultura, obchodní prodej, služby),
- bydlení v rámci staveb hlavního využití,
- pěstitelství, chovatelství,
- dopravní infrastruktura,

- *technická infrastruktura,*
- *zeleň,*
- *plochy vodní a vodohospodářské,*
- *veřejná prostranství,*
- [protierozní a protipovodňová ochrana.](#)

*Nepřípustné využití:*

- *stavby, zařízení a činnosti nespojující s hlavním nebo přípustným využitím.*

*Podmíněně přípustné využití:*

- *není stanoveno.*

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- *intenzita využití – max. 10 %,*
- *výšková regulace zástavby – max. 6 m.*

### **Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

*Hlavní využití:*

- *zemědělská výroba a skladování.*

*Přípustné využití:*

- *výroba a skladování, výrobní služby, jejichž negativní vliv nepřekračuje hranici vymezené plochy nad mez přípustnou pro sousední plochy,*
- *občanské vybavení (obchodní prodej, ubytování, stravování, služby),*
- *bydlení v rámci staveb hlavního využití,*
- *dopravní infrastruktura,*
- *technická infrastruktura,*
- *zeleň,*
- [protierozní a protipovodňová ochrana.](#)

*Nepřípustné využití:*

- *stavby, zařízení a činnosti nespojující s hlavním nebo přípustným využitím.*

*Podmíněně přípustné využití:*

- *není stanoveno.*

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- *intenzita využití – max. 70 %,*
- *výšková regulace zástavby – zachovat současnou hladinu.*

### **Plochy smíšené výrobní (VS)**

*Přípustné využití:*

- *výroba a skladování, jejichž negativní vliv nepřekračuje hranici vymezené plochy nad mez přípustnou pro sousední plochy,*
- *občanské vybavení (obchodní prodej, ubytování, stravování, služby),*
- *bydlení v rámci staveb hlavního využití,*
- *dopravní infrastruktura,*
- *technická infrastruktura,*
- *zeleň,*
- [protierozní a protipovodňová ochrana.](#)

*Nepřípustné využití:*

- *stavby, zařízení a činnosti nespojující s hlavním nebo přípustným využitím.*

*Podmíněně přípustné využití:*

- *není stanoveno.*

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- *intenzita využití – max. 60 %,*

- výšková regulace zástavby – zachovat současnou hladinu; v plochách změn max. 12,5 m.

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**

Hlavní využití:

- silniční doprava na pozemcích silnic II., III. třídy,
- ostatní komunikace.

Přípustné využití:

- ostatní plochy pro dopravu (parkoviště, odstavné plochy), chodníky, mimo průjezdný profil komunikací,
- nemotorová doprava,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- veřejná prostranství,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)**

Hlavní využití:

- železniční doprava.

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)**

Hlavní využití:

- technická infrastruktura.

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura, zeleň,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)**

Hlavní využití:

- veřejná prostranství.

**Přípustné využití:**

- veřejná zeleň,
- drobná architektura a mobiliář pro relaxaci,
- ostatní plochy pro dopravu (parkoviště, odstavné plochy), chodníky,
- nemotorová doprava,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)**

**Hlavní využití:**

- zeleň na plochách veřejných prostranství.

**Přípustné využití:**

- občanské vybavení (tělovýchova a sport),
- plochy vodní a vodohospodářské,
- nemotorová doprava,
- drobná architektura a mobiliáře pro relaxaci,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání ploch změn:**

- intenzita využití – max. 10 %,
- výšková regulace zástavby – max. 4 m.

**Plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO)**

**Hlavní využití:**

- ochranná a izolační zeleň.

**Přípustné využití:**

- nemotorová doprava,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- [protierozní a protipovodňová ochrana](#).

**Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmíněně přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- intenzita využití – max. 10 %,
- výšková regulace zástavby – není stanovena.

### **Plochy vodní a vodohospodářské (W)**

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití (stabilizace odtokových poměrů v krajině, akumulace vody a odvádění povrchových vod).

Přípustné využití:

- protipovodňová a protierozní ochrana,
- chov ryb,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy zemědělské (NZ)**

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- protierozní a protipovodňová ochrana,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy lesní (NL)**

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- protierozní a protipovodňová ochrana,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- ÚSES,
- plochy vodní a vodohospodářské, mokřady.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)**

*Přípustné využití:*

- přírodě blízké ekosystémy,
- protierozní a protipovodňová ochrana,
- vodní plochy, mokřady,
- zeleň,
- technická infrastruktura,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- ÚSES.

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- nejsou stanoveny.

### **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a kulturně historické (NSpk)**

*Přípustné využití:*

- přírodě blízké ekosystémy,
- protierozní a protipovodňová ochrana,
- kulturně historické krajinné úpravy.
- vodní plochy,
- zeleň,
- technická infrastruktura,
- ÚSES.

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- nejsou stanoveny.

### **Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)**

*Hlavní využití:*

- povrchová těžba nerostné suroviny.

*Přípustné využití:*

- [protierozní a protipovodňová ochrana](#),
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura.

*Nepřípustné využití:*

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

*Podmíněně přípustné využití:*

- není stanoveno.

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- nejsou stanoveny.

### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:**

Na podporu stanovené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a pro podporu ochrany a rozvoje hodnot území se stanovují, v členění dle ploch či jejich skupin, tyto podmínky:

- srážkové vody z ploch určených pro novou zástavbu budou před svedením do kanalizace a vodního toku vsakovány nebo zadržovány v rámci dané plochy,
- v plochách Z2, Z19, Z22, Z35, P3 a P4 zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa budou stavby umísťovány nejblíže ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa,
- na pozemcích p.č. 20/5 a p.st.č. 199 v k.ú. Choltice se připouští výstavba jednoho RD,
- na pozemku p.č. 139/1 v k.ú. Choltice se připouští výstavba jednoho RD,
- pro plochy SV v lokalitě s místním názvem „Na hlásku“ v k.ú. Choltice se v rámci přípustného využití umožňuje pouze umístění staveb izolovaných rodinných domů s výškovou regulací zástavby do max. 9 m, na pozemcích tvořících západní hranici (u komunikace p.č. 949/1 a 2146 v k.ú. Choltice) s výškovou regulací zástavby do max. 6 m,
- plochy změn s funkčním využitím bydlení a rekreace vymezené v návaznosti na plochy dopravní infrastruktury (současné i nově vymezené) jsou podmíněně vhodné pro toto funkční využití do doby průkazu naplnění hygienických limitů hluku z provozu na těchto plochách, a to v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru v denní i noční době,
- u stabilizovaných staveb, jejichž účel užívání není v souladu se způsobem využití stanoveným pro plochu, ve které jsou umístěny, mohou být prováděny stavební úpravy, nástavby a přístavby pro dosavadní účel užívání pouze výjimečně za předpokladu neomezení budoucího využití okolních ploch nebo jejich částí pro způsob využití pro ně stanovený.

### **ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Pro zachování ~~krajinného rázu oblasti Východočeská tabule: Chrudim – Vysoké Mýto a Českomoravská vrchovina – Železné hory s krajinným celkem Železné hory krajiny 02 Chrudimsko – Vysokomýtsko a 13 Železné Hory~~ je třeba zachovat charakter a strukturu zemědělského a lesozemědělského typu krajiny.

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se ~~dále~~ stanovují tyto podmínky:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici sídel s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit stávající krajinný ráz,
- respektovat charakter a strukturu venkovské zástavby – střechy sedlové či stanové se sklonem 30° až 45° na všechny strany nebo valbové a polovalbové se sklonem 25° až 45° na obě strany, kromě plochy Z2 (SV), kde se připouští libovolné zastřešení,
- při výstavbě budov a výsadbě zeleně respektovat prostředí kulturních hodnot,
- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- inženýrské sítě umísťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních výhledů a průhledů,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky, aleje apod.),
- zvyšování prostupnosti krajiny rozšiřováním a obnovou cestní sítě.

### **Stanovení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

ÚP plochy tohoto charakteru nestanovuje.

**I.1.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ÚP vymezuje tuto veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění:

Z1-VT-E15a – technická infrastruktura – dvojitě elektrické vedení 400 kV Týnec – Krasíkov (Z1-CT-E15a) v k.ú. Choltice.

ÚP vymezuje tato veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění:

VU1 – územní systém ekologické stability – regionální biokoridor (RK 1330) v k.ú. Choltice.

VU2 – územní systém ekologické stability – regionální biokoridor (RK 1330) v k.ú. Choltice.

ÚP nevymezuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu či plochy pro asanaci.

**I.1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**I.1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

ÚP nestanovuje kompenzační opatření.

**I.1.j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP vymezuje plochu územní rezervy pro způsob využití:

**Plochy smíšené obytné** – venkovské (SV) – R1 (v k. ú. Choltice)

a stanovuje především tyto podmínky pro prověření budoucího využití:

- koordinace s limity využití území a jeho hodnotami,
- přínos pro udržitelný rozvoj území,
- prokázání využití vymezených zastavitelných ploch téhož způsobu využití.

**I.1.k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

ÚP vymezuje v k. ú. Choltice plochy Z5a, Z5b, Z9, Z10 (plochy smíšené obytné venkovské – SV), plochu Z22 (plocha občanského vybavení se specifickým využitím – OX) a plochy sídelní zeleně Z38 (plocha veřejné zeleně – ZV) a Z40b (plocha zeleně ochranné a izolační – ZO), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Plochy Z5b (SV), Z38 (ZV) a Z40b (ZO) budou řešeny jednou územní studií.



ÚP podmiňuje pořízení územních studií tím, že budou řešit:

- uspořádání pozemků odlišného využití v rámci stanoveného způsobu využití plochy,
- dopravní systém a jeho napojení na dopravní síť městyse včetně dopravy v klidu,
- možnosti přeložení a doplnění sítí technické infrastruktury umožňující optimální využití plochy pro navrhovanou funkci,
- koordinaci stanoveného způsobu využití s požadavky ochrany kulturních a civilizačních hodnot,
- koordinaci stanoveného způsobu využití s požadavky ochrany přírody a krajiny,
- požadavky na ochranu ZPF a PUPFL,
- pořadí změn v území (etapizace).

Pro pořízení územních studií, schválení jejich využití pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje lhůta 8 let ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy Územní plán Choltice.

### **I.1.I) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část ÚP má celkem xx listů oboustranně tištěného textu.

Grafická část obsahuje 3 výkresy:

I.2.a. Výkres základního členění území	1 : 5 000,
I.2.b. Hlavní výkres	1 : 5 000,
I.2.c. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000.

### **II.1.q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění (zpracováno pořizovatelem)**

**GasNet, s.r.o.**, Regionální AM - Čechy východ, Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústní nad Labem,  
stanovisko značky 5002347724 ze dne 1. 4. 2021 – **Příloha č. 11\***

Vyhodnocení námítky:

*Bez námitek k řešení Změny č. 2.*

**Martin a Radka Čermákoví**, Na Hlásku 461, 533 61 Choltice  
podání ze dne 24. 3. 2021 – **příloha č. 12\***

Návrh rozhodnutí:

- *námítka č. 1 – požadavek posuzovat konkrétní záměr dle platného územního plánu, nikoliv dle Změny č. 2 – netýká se předmětu řešení Změny č. 2 – **námítka se zamítá***
- *námítka č. 2 – požadavek na výjimku z podmínek stanovených Změnou č. 2 pro plochu Z2 – v ÚP i Změně č. 2 řešeno – **námítce je vyhověno***

Odůvodnění:

Ad námítka č. 1 – Z formálního hlediska Změna č. 2 v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona jako územně plánovací dokumentace řeší požadavky obsažené v Návrhu na pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice. Jejím předmětem není posuzování plánované výstavby dle zpracované projektové dokumentace, to náleží jinému řízení dle stavebního zákona.

Z věcného hlediska Změna č. 2 v souladu s Návrhem na pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice, podaným Městysem Choltice a schváleným jeho zastupitelstvem, řeší upřesnění podmínek prostorového uspořádání z důvodu zájmu Městyse Choltice na zachování venkovského charakteru a struktury zástavby pro budoucí generace nejen v ostatních k.ú., ale i v k.ú.

Choltice. Tím v území městyse přispívá k naplnění priority č. 14 Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění zpřesněné prioritou č. 6c) Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v aktuálním znění, obecně tedy k naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených především § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), d), e) stavebního zákona. Kromě toho Změna č. 2 ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona směřuje k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území řešením prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, kterému v daném případě odporuje neúměrné zahušťování zastavěného území nerespektující základní zásady účinného Územního plánu Choltice zachovat historicky vzniklou urbanistickou kompozici městyse při respektování všech hodnot v území (kap. I.1.c), respektovat současnou prostorovou kompozici sídel a respektovat urbanistický charakter území (kap. I.1.f).

Ad námitka č. 2 – Ve výkladu pojmů v úvodu kapitoly I.1.f) ÚP Choltice (viz str. 20 textové části Změny č. 2) je stanovena podmínka prostorového uspořádání „rozmezí výměry“ vztahující se k jedné stavbě hlavní a stavbám vedlejšími. Z toho vyplývá, že v námitce uvedeným pěti stavbám hlavním (5 ks trojdomů) přísluší rozmezí výměry 4 000 m<sup>2</sup> až 15 000 m<sup>2</sup>, do kterého spadá i předmětná výměra 5 943 m<sup>2</sup>.

Do podkapitoly Základní podmínky ochrany krajinného rázu kapitoly I.1.f) ÚP Choltice vkládá Změna č. 2 druhou odrážku, v jejímž závěru se uvádí „... kromě plochy Z2 (SV), kde se připouští libovolné zastřešení“, což znamená, že na tuto plochu se podmínky stanovené ve druhé odrážce nevztahují. Námitce č. 2 je tedy vyhověno.

**Martin Čermák**, Na Hlásku 461, 533 61 Choltice  
podání ze dne 24. 3. 2021 – **příloha č. 12\***

Návrh rozhodnutí:

- *námitka č. 3 – požadavek snížení spodní hranice rozmezí výměry* – rozmezí výměry je stanoveno pro celé území městyse na základě průzkumu území ve veřejném zájmu s cílem zabránit nadměrnému zahušťování zástavby, a tím zachování charakteru a struktury zástavby jeho sídel, tedy jejich historicky rostlé urbanistické kompozice – **námitka se zamítá**
- *námitka č. 4 – požadavek vypuštění podmínky respektování charakteru a struktury venkovské zástavby* – podmínka je stanovena pro celé území městyse na základě průzkumu území ve veřejném zájmu s cílem zabránit dalšímu znehodnocování venkovské zástavby, a tím zachování charakteru a struktury zástavby jeho sídel, tedy jejich historicky rostlé urbanistické kompozice a krajinného rázu – **námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Ad námitka č. 3 – Změna č. 2 v souladu s Návrhem na pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice, podaným Městysem Choltice a schváleným jeho zastupitelstvem, řeší upřesnění podmínek prostorového uspořádání z důvodu zájmu Městyse Choltice na zachování venkovského charakteru a struktury zástavby pro budoucí generace nejen v ostatních k.ú., ale i v k.ú. Choltice. Tím v území městyse přispívá k naplnění priority č. 14 Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění zpřesněné prioritou č. 6c) Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v aktuálním znění, obecně tedy k naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených především § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), d), e) stavebního zákona. Kromě toho Změna č. 2 ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona směřuje k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území řešením prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Snížení dolní hranice stanoveného rozmezí výměry pod 800 m<sup>2</sup> se s ohledem na prioritní a Změnou č. 2 neměnný požadavek Územního plánu Choltice zachovat historicky vzniklou urbanistickou kompozici městyse (kap. I.1.c) a respektovat současnou prostorovou kompozici sídel (kap. I.1.f) jeví jako nepřijatelné, protože by došlo k narušení těchto základních zásad dohodnutých již v rámci procesu pořízení Územního plánu Choltice. Tyto

zásady směřují k udržitelnému rozvoji území městyse při zachování všech jeho hodnot pro budoucí generace. Pokud by byly při dosavadním uplatňování Územního plánu Choltice od doby jeho vydání plně akceptovány a adekvátně aplikovány, nedošlo by Zastupitelstvo městyse Choltice k přesvědčení, že je nezbytné pořídit Změnu č. 2 konkrétněji upravující podmínky prostorového uspořádání, které považuje za zásadní pro zachování civilizačních hodnot území.

Ad námitka č. 4 – Změna č. 2 v souladu s Návrhem na pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice, podaným Městysem Choltice a schváleným jeho zastupitelstvem, řeší upřesnění podmínek prostorového uspořádání z důvodu zájmu Městyse Choltice na zachování venkovského charakteru a struktury zástavby pro budoucí generace nejen v ostatních k.ú., ale i v k.ú. Choltice. Tím v území městyse přispívá k naplnění priority č. 14 Politiky územního rozvoje České republiky v aktuálním znění zpřesněné prioritou č. 6c) Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v aktuálním znění, obecně tedy k naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených především § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 písm. b), d), e) stavebního zákona. Kromě toho Změna č. 2 ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona směřuje k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území upřesněním podmínek prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Vypuštění stanoveného upřesnění charakteru a struktury venkovské zástavby se s ohledem na prioritní a Změnou č. 2 neměnný požadavek Územního plánu Choltice zachovat historicky vzniklou urbanistickou kompozici městyse při respektování všech hodnot v území (kap. I.1.c), respektovat současnou prostorovou kompozici sídel a respektovat urbanistický charakter území (kap. I.1.f) jeví jako nepřijatelné, protože by došlo k narušení těchto základních zásad dohodnutých již v rámci procesu pořízení Územního plánu Choltice. Tyto zásady směřují k udržitelnému rozvoji území městyse při zachování všech jeho hodnot pro budoucí generace. Pokud by byly při dosavadním uplatňování Územního plánu Choltice od doby jeho vydání plně akceptovány a adekvátně aplikovány, nedošlo by Zastupitelstvo městyse Choltice k přesvědčení, že je nezbytné pořídit Změnu č. 2 konkrétněji upravující podmínky prostorového uspořádání, které považuje za zásadní pro zachování civilizačních hodnot území.

Vysvětlivky:

- \* uvedená příloha je uložena ve spisové složce Pořízení Změny č. 2 ÚP Choltice u pořizovatele – Úřadu městyse Choltice

**II.1.r.) Vyhodnocení připomínek (zpracováno pořizovatelem)**

Připomínky nebyly uplatněny.

### **Seznam zkratk a symbolů**


a.s.	akciová společnost
ATS	automatická tlaková stanice
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MC	místní biocentrum
MK	místní biokoridor
NN	nízké napětí
ORP	obec s rozšířenou působností
Pk	Pardubický kraj
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5
RD	rodinný dům
RK	regionální biokoridor
Sb.	sbírka
STL	středotlaký
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vyšší napětí
VTL	vyššíotlaký
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR Pk	Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění Aktualizace č. 3
ŽP	životní prostředí

**Poučení**

Proti Změně č. 2 Územního plánu Choltice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

.....  
starosta městyse

.....  
místostarosta městyse

HLAVNÍ PROJEKTANT – ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE ZHOTOVITELE		PROJEKTANT	ZHOTOVITEL
Ing. arch. Alena Koutová, ČKA č. 00750		kolektiv zhotovitele	 IČ 01807935
OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL	KRAJ	MĚSTYS	Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
Městys Choltice / Úřad městyse Choltice	Pardubický	Choltice	Projektové středisko Hradec Králové Třída ČSA 219, 500 03 Hradec Králové
<b>Územní plán Choltice</b> <b>Změna č. 2, Odůvodnění Změny č. 2</b>			ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO 03854146
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚPD
			FORMÁT
			PROFESE URB
			DATUM 09/2021
Textová část			MĚŘÍTKO
			ČÍSLO I.1, II.1.